



אפיק ושות' עורכי דין ונוטריון
AFIK & CO. ATTORNEYS & NOTARY

גיליון 351: 29 דצמבר, 2021
Issue 351: December 29, 2021

הגיליון המקצועי הדו שבועי של **אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון**

The Bi-Weekly Professional Magazine of **Afik & Co, Attorneys and Notary**

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב-יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609, פקס 03-609.5.609
103 Ha'Hashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

שנה טובה | Happy New Year | สวัสดีปีใหม่ | Bonne Année | नये साल की हार्दिक शुभकामनाये | Feliz Año Nuevo! | سنة سعيدة | Frohes Neues Jahr | Καλή χρονιά | Mutlu yıllar | С Новым Годом |
Szczęśliwego Nowego Roku | 新年快乐

1. על ביטקוין, חברות פינטק והזכות הבסיסית לחשבון בנק / עו"ד שלי וילנר

On Bitcoin, fintech companies and the basic right to a bank account / Shelly Wilner, Adv.



מאמר העוסק בזכות בנק לסרב לנהל חשבון בנק עבור חברת פינטק בשל חששו מתחרות. את המאמר כתבה עו"ד שלי וילנר ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a351>

An article about the right of a bank to refuse managing an account for a fintech company because of its fear of competition. The article was written by advocate Shelly Wilner of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a351>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. כשלאחר מיזוג החברה הנקלטת נמחקת מפסיקות לחול הסכמות לגבי מניותיה שלא התייחסו למיזוג

מחוזי ת"א: ללשון החוזה מעמד מכריע בפרשנות חוזה; כאשר מדובר בהסכם שנכרת בין צדדים מתוחכמים ומיוצגים יינתן ללשון החוזה מעמד מכריע. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13111>

When after a merger the absorbed company ceases to exist agreements as to its shares that did not refer to a merger will cease to apply. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13112>

ב. דרך המלך להפרדת כוחות בסכסוך בעלי מניות בשל משבר אמון היא באמצעות התמחרות במעטפות

כלכלי ת"א: סעד של "הפרדת כוחות" בסכסוך בין בעלי מניות יינתן כאשר החברה היא כמעין-שותפות והפרדת הכוחות היא הפעולה הסבירה ביותר באותן נסיבות; השיטה העדיפה להפרדת כוחות היא התמחרות בשיטת המעטפות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13113>

The common method for separation in a shareholder dispute due to loss of trust is through envelopes bidding between the parties. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13114>

Commercial Law Updates

א. בנק לא רשאי לסרב לפתוח או לנהל חשבון לחברת פינטק הפועלת בהתאם לחוק איסור הלבנת הון

מחזית"א: בנק לא רשאי לסרב סירוב בלתי סביר לספק שירותים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13115>

A bank may not refuse to open or manage a bank account for a fintech company that operates under the Prohibition on Money Laundering Law. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13116>

ב. כדי להנות מהגנה על פי חוק לחושפי שחיתויות נדרש העובד לפנות לגורם המוסמך לטפל בתלונה

עבודה ת"א: עובד המבקש הגנה על פי חוק חושפי שחיתויות נדרש תחילה להתלונן פנימית בארגון ואז לגורם החיצוני המוסמך לטפל בתלונה; המניע לתלונה לא חייב להיות מניע מוסרי. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13117>

In order to enjoy legal protection for whistleblowers the employee is required to contact a competent body to handle the complaint. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13118>

ג. שימוש לא חוקי במושכר מאפשר פינוי גם אם אין התייחסות לכך בהסכם השכירות

שלום אשדוד: שוכר העושה שימוש לא חוקי בנכס חושף את המשכיר לאפשרות שיינקטו נגדו הליכים משפטיים; בהיעדר הסכמה מפורשת אחרת, ניתן לחייב את השוכר בהוצאת רישיון עסק או פינוי המושכר. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13119>

Illegal use of the leased property enables eviction even if the lease agreement is silent on that matter. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13120>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

עלות תחזוקת מכפילי חניה שהוצאו מהרכוש המשותף היא על הדירות שאליהן הם הוצמדו

מחזית"א: הוצאת שטח מגדר שטחים משותפים צריך שתיעשה באופן מפורש במסמך נפרד מחוזה מכר הדירה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13121>

Cost of maintenance of parking multipliers that were removed from the common property is on the apartments to which they were attributed. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13122>

אפיק משפטי הוא המגזין המקצועי של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, המופץ אחת לשבועיים לקהל של אלפי אנשים ברחבי העולם וכולל מידע מקצועי תמציתי בנושאים משפטיים-עסקיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא הסירו/צורפו אותי לרשימת התפוצה". מגזין זה כפוף לזכויות יוצרים אך ניתן להעבירו לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא כל שינוי. אין באמור במגזין ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות לעורך דין על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

Afik News is the bi-weekly legal and business Israel news bulletin published by Afik & Co. (www.afiklaw.com). Afik News is sent every second week to an audience of thousands of subscribers worldwide and includes concise professional data on legal and business Israeli related issues of interest to the business community in areas in which the Afik & Co. firm advises. For removal (or joining) the mailing list please send an email to newsletter@afiklaw.com with the title "Please remove from mailing list" or "Please add me to the mailing list." The Afik News bulletin is copyrighted but may be freely transferred provided it is sent as a whole and without any changes. Nothing contained in the Afik News may be treated as a legal advice. Please contact an attorney for a specific advice with any legal issue you may have.

For previous Afik News publication see <http://www.afiklaw.com>

<p>1. על ביטקוין, חברות פינטק והזכות הבסיסית לחשבון בנק / עו"ד שלי וילנר</p>	<p>.1</p>
<p>On Bitcoin, fintech companies and the basic right to a bank account /Shelly Wilner, Adv.</p>	
<p>מאמר העוסק בזכות בנק לסרב לנהל חשבון בנק עבור חברת פינטק בשל חששו מתחרות. את המאמר כתבה עו"ד שלי וילנר ממשרד אפיק ושות'. עו"ד שלי וילנר הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנר בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a351</p>	
<p>An article about the right of a bank to refuse managing an account for a fintech company because of its fear of competition. The article was written by Adv. Shelly Wilner of Afik & Co. Shelly Wilner, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv University. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a351</p>	
<p>2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך</p>	<p>.2</p>
<p>Corporate, Antitrust and Securities Law Updates</p>	
<p>א. כשלאחר מיזוג החברה הנקלטת נמחקת מפסיקות לחול הסכמות לגבי מניותיה שלא התייחסו למיזוג</p>	<p>.א</p>
<p>ת"א 19555-08-17 NORSTAR HOLDINGS INC נ' פימי אפורטיוניטי IV אל.פי ואח', 12.12.2021, בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת מיכל עמית-אניסמן</p>	
<p>כחלק מהתמורה בעסקת מכירת מניות סוכם שכלל שהרוכש יממש את אחזקותיו בחברה ברווח בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם, יהיה זכאי המוכר להשתתף ברווח. לאחר כריתת ההסכם, בוצעה עסקת מיזוג בין החברה לחברה אחרת כאשר החברה נקלטה בחברה האחרת ונמחקה. מאוחר יותר מכר רוכש המניות מניות שקיבל בחברה הממוזגת.</p> <p>בית המשפט קבע, כי מכירת מניות החברה הממוזגת אינה מזכה בהשתתפות ברווח על פי ההסכם. ככלל, ללשון החוזה מעמד מכריע בפרשנות חוזה. אף על פי כן, יש לבחון האם מדובר בחוזה שנערך בין אנשים פרטיים, שיכולתם להשתמש בשפה החוזית מוגבלת בשל חוסר ההיכרות שלהם עם החוק ולכן ראוי לתת לרצון הצדדים מעמד של בכורה; או האם מדובר בחוזה עסקי בין צדדים מתוחכמים ומיוצגים, כאשר במקרה כזה שיקולים של וודאות מצדיקים מתן מעמד מכריע ללשון החוזה. כאן מדובר בחוזה עסקי בין צדדים מתוחכמים ומיוצגים ולכן יש לתת ללשון החוזה מעמד מכריע. מלשון החוזה עולה שהוסכם בין הצדדים שמנגנון ההשתתפות ברווחים יחול על כל מכירה של המניות המוגדרת כמניות של החברה המקורית. כמו כן, ההסכם לא כלל הגדרה למילה "מכירה", באופן שכולל גם מקרה של מיזוג. לפיכך, מנגנון ההשתתפות ברווחים אולי אמור לחול על עסקת המיזוג (לגביה לא התבקשה השתתפות ברווחים), אך לא על המכירה של מניות החברה שקלטה את החברה לתוכה, אשר היא חברה אחרת.</p>	
<p>When after a merger the absorbed company ceases to exist agreements as to its shares that did not refer to a merger will cease to apply</p>	
<p>As part of the consideration in the sale of shares, it was agreed that if the purchaser realizes its holdings in the company in profit in accordance with the terms set forth in the agreement, the seller will be entitled to participate in the profit. Following the conclusion of the agreement, a merger transaction was made between the company and another company and the company was absorbed into the other company and ceased to exist. The purchaser of the shares later sold shares received in the merged company.</p> <p>The Court held that the sale of shares in the merged company is not considered a sale for the purpose of the agreement and does not entitle to profits under the agreement. Generally, the wording of an agreement has a decisive status in its interpretation. Nevertheless, it must be checked whether the agreement was executed between private individuals, whom have a limited ability to use contractual language to their unfamiliarity with the law and thus the parties' intent should be given priority; or whether it is a business agreement between sophisticated and represented parties, in which case, considerations of certainty justify granting priority to the wording. Here, it is a business agreement between sophisticated and represented parties and therefore the wording should be given a decisive status. The wording indicates that it was agreed between the parties that the profit participation mechanism will apply to any sale of the shares defined as shares of the original company only. Furthermore, the agreement does not include a definition of the word "sale", in a manner that also includes a merger. Thus, the profit participation mechanism would apply to the merger transaction (for which no profit participation was requested), but not to the sale of shares of the absorbing company, which is a different entity.</p>	

<p>ב. דרך המלך להפרדת כוחות בסכסוך בעלי מניות בשל משבר אמון היא באמצעות התמחרות במעטפות</p>	<p>ב.</p>
<p>ת"א 56376-01-20 תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ נ' סמואל גרופ בע"מ, 14.12.2021, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופט מגן אלטוביה</p>	
<p>בעלות מניות בחברה שהוקמה להקמה וייזום של פרויקט התחדשות עירונית נקלעו לסכסוך ודרשו להפריד כוחות בשל משבר אמון, אך לא הצליחו להגיע להסכמות באשר לאופן בו יש לבצע את ההפרדה.</p> <p>בית המשפט קבע, כי דרך המלך להפרדת כוחות במקרה של משבר אמון היא ביישום של מנגנון התמחרות בין הצדדים. כאשר לא מתקיים קיפוח אלא קיים צורך בהפרדת כוחות בשל אובדן אמון בין בעלי מניות, בית המשפט מוסמך לתת הוראות לפירוק החברה על ידי חלוקת נכסיה או לרכישת מניות צד אחד על ידי הצד האחר. השיטות מקובלות להפרדת כוחות הן: א. BMBY - הצד שמבקש את הפרדת הכוחות נוקב בהצעת מחיר עבור החברה כולה, ולאחר מכן הצד השני יכול לבחור האם למכור את מניותיו לפי המחיר שהוצע או לחלופין לרכוש את מניות המציע לפי מחיר זה; או ב. מעטפות - שבה מתנהל מעין מכרז בין הצדדים, במסגרתו מגיש כל אחד משני הצדדים, באופן סימולטני, מעטפה שבה הצעת שווי עבור החברה כולה שעל פיה הוא מוכן לרכוש את מניות הצד השני. הצד שהצעתו היא הגבוהה יותר יהיה חייב לממש את הצעתו ולרכוש את מניות הצד השני על פי השווי שהוצע. ככלל, השיטה העדיפה מבין שיטות ההתמחרות במקרה של הפרדות עקב משבר אמון היא שיטת המעטפות. כאן מערכת היחסים הגיעה למבוי סתום ולא אפשרה את ניהול החברה באופן תקין או את קידום הפרויקטים. עם זאת, לא מדובר במקרה שהצדיק העדפת מנגנון BMBY, מנגנון של רכישה כפויה או מנגנון של חלוקה בעין של הפרויקטים ולכן ההפרדות תהיה על דרך מעטפות.</p>	
<p>The common method for separation in a shareholder dispute due to loss of trust is through envelopes bidding between the parties</p>	
<p>Shareholders in a company that was established for execution of an urban renewal project got into a conflict and demanded separation of powers due to loss of trust, but were unable to reach an agreement as to how the separation should be carried out.</p> <p>The Court held that the common method of separating forces in the event of loss of trust is by a bidding mechanism between the parties. When there is no oppression but there is a need for separation of powers due to loss of trust between shareholders, the Court may instruct that one party will purchase the shares of the other. The common methods for separating forces are: A. BMBY – in which the party seeking the separation of powers sets a price tag for the entire company and then the other party may choose whether to sell its shares at the offered price or, alternatively, purchase the bidder's shares at that price; or B. Envelopes - a bidding procedure is held between the parties, in the framework of which each of the two parties submits, simultaneously, a sealed envelope in which each set a value for the entire company according to which it is willing to purchase the shares of the other party. The party whose bid is higher will be obligated to exercise its bid and purchase the other party's shares at the value offered. In general, the preferred method among bidding methods in case of separation due to a loss of trust is the envelope method. Here the relationship came to a dead-end and did not allow the company nor its projects to be properly managed. However, this is not a case that justified a preference for a BMBY mechanism, a mechanism of forced purchase or a mechanism of division of assets and therefore, the separation would be by envelopes.</p>	
<p>עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה</p>	<p>3.</p>
<p>Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates</p>	
<p>א. בנק לא רשאי לסרב לפתוח או לנהל חשבון לחברת פינטק הפועלת בהתאם לחוק איסור הלבנת הון</p>	
<p>ה"פ 32389-02-17 קלירשיפט (ישראל) בע"מ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, 17.11.2021, בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת אסתר נחילאלי חיאט</p>	
<p>בנק לאומי סירב להמשיך לנהל את חשבון הבנק של חברת פינטק בטענה, כי פעילות החברה מעוררת חשד להלבנת הון. זאת, על אף שהחברה פעלה על פי רישיון ובהתאם להוראות חוק איסור הלבנת הון.</p> <p>בית המשפט קבע, כי סירוב הבנק לספק לחברה שירותים משפטיים אינו סביר. החוק קובע, כי בנק לא יסרב סיבור בלתי סביר לספק שירותים. הרציונל בבסיס החוק נועד לאזן בין העובדה ששירות בנקאי נחשב לשירות חיוני המסופק על ידי מספר מצומצם של גורמים לבין העובדה שעל הבנק מוטלות גם חובות מכוח דיני איסור הלבנת הון, כגון חובת זיהוי והכרת הלקוח, כמו גם הערכה סובייקטיבית של רמת הסיכון הנשקפת מפעילות הלקוח. כאן, לחברת הפינטק יש רישיון כדן והיא כפופה לחובות איסור הלבנת הון, והייתה מוכנה להיענות לדרישות הבנק ולהגיע להסכמות שיאפשרו יחסים תקינים בין הצדדים. מנגד, הבנק לא הציג סיבה ממשית לחשד ביחס לפעילותה של החברה. לפיכך, סירוב הבנק לספק לחברה שירותים אינו סביר, והחברה רשאית להמשיך לנהל את חשבונה בבנק לאומי.</p>	
<p>A bank may not refuse to open or manage a bank account for a fintech company that operates under the Prohibition on Money Laundering Law</p>	
<p>Leumi Bank refuse to continue the management of a bank account of a fintech company, contending that the company activity raises suspicion of money laundering. This is despite the fact that the company operated under a license and under the provisions of the Prohibition on Money Laundering Law.</p> <p>The Court held that the bank's refusal to provide the company with services is unreasonable. The law stipulates that a bank may not unreasonably refuse to provide services. The rationale underlying the law is</p>	

<p>intended to balance between the fact that the service provided by the bank is deemed an essential service provided by a limited number of factors, and the fact that the bank also has obligations under the Prohibition on Money Laundering Law, including the obligation to identify and know the client (KYC), as well as to conduct a subjective assessment of the level of risk posed by the client's activity. Here, the fintech company has a lawful license that is subject to prohibition on money laundering obligations, and it is willing to comply with the bank's requirements and reach an agreement that will allow for proper relations between the parties. The bank could not actually point out any company suspicious activity. Thus, the bank's refusal to provide the company with services is unreasonable and the company is entitled to continue managing its account at Leumi Bank.</p>	
<p>ב. כדי להנות מהגנה על פי חוק לחושפי שחיתויות נדרש העובד לפנות לגורם המוסמך לטפל בתלונה</p> <p>סע"ש (ת"א) 13608-09-18 חיים דואניס - ס.י. אי. פי. מבוא חורון בע"מ, 31.10.2021, בית הדין האיזורי לעבודה בתל אביב-יפו, כב' השופטת שרון שביט כפתורי, נציגת ציבור (עובדים) גב' שוש ברוך, נציגת ציבור (מעסיקים) גב' גילי לזרי</p>	
<p>עובד מטבח שפוטר טען שהוא זכאי להגנה כ"חושף שחיתויות" על רקע תלונתו החוזרות באשר לחום גבוה במיוחד במטבח, המהווה סכנה תברואתית.</p> <p>בית הדין דחה את תביעת העובד לעניין איסור פיטורים לפי חוק חושפי שחיתויות. החוק מגן מפני התנכלות ורדיפה ואף פיטורים של עובד המתלונן על התנהלות בלתי חוקית במקום העבודה, או על סירובו לבצע פעולה בלתי חוקית, וזאת באמצעות פסיקת פיצויים עונשיים או מתן צווים המונעים פיטורים. ההגנה תינתן גם במקרה בו העובד האמין שנעשה מעשה השחיתות במקום העבודה, גם אם התברר בפועל שהמעשים לא לקו בשחיתות ובתנאי שלא היה על העובד לדעת על כך. אין צורך שהמניע לתלונה יהיה מניע מוסרי דווקא וגם תלונה הנובעת ממניע אישי או כזו המערבת מניעים אלטרואיסטים ומניעים אישיים, יכולה לזכות את המתלונן בהגנת החוק, זאת כל עוד, הוא מקיים אחר מבחן אמיתות התלונה האמור. על העובד חובה לנסות ולפתור את הבעיה שעליה הוא מתלונן בתוך הארגון, טרם הפנייה לגורמים חיצוניים, למעט במקרים חריגים שבהם ההתנהגות הבלתי חוקית של המעסיק אינה מאפשרת תחילה פניה פנימית. כאן, גם אם העובד התלונן פנימית על דבר מה ולמרות שהעובד האמין שקיימת סכנה תברואתית, הוא לא פנה לאחר מכן לרשות המוסמכת לקבל את התלונה או המוסמכת לבדוק או לחקור בעניין המשמש נושא התלונה ולכן לא חלה ההגנה על פי החוק.</p>	
<p>In order to enjoy legal protection for whistleblowers the employee is required to contact a competent body to handle the complaint</p>	
<p>A terminated kitchen worker claimed he was entitled to protection as "exposing corruption" against the background of his repeated complaints regarding particularly high heat in the kitchen, which poses a health hazard.</p> <p>The Court rejected the employee's claim regarding the prohibition of dismissal under the Corruption Whistleblowers Law. The law protects against harassment and persecution and even dismissal of an employee who complains about illegal conduct in the workplace, or his refusal to perform an illegal act, through the setting of punitive damages or the issuance of injunctions preventing dismissal. The protection will also be given in the case where the employee believed that the act of corruption was committed in the workplace, even if it turned out in practice that the acts did not result in corruption and provided that the employee did not have to know about it. The motive for the complaint does not have to be a moral motive and a complaint that stems from a personal motive or one that involves altruistic motives and personal motives can entitle the complainant to the protection of the law, as long as he meets the test of the truth of the said complaint. The employee must try and solve the problem he is complaining about within the organization, before contacting external parties, except in exceptional cases where the employer's illegal behavior does not first allow internal contact. Here, even if the employee complained internally about something and even though the employee believed there was a sanitary hazard, he did not then turn to the competent authority to accept the complaint or competent to investigate or investigate the matter used as the subject of the complaint and therefore no protection under law.</p>	
<p>ג. שימוש לא חוקי במושכר מאפשר פינוי גם אם אין התייחסות לכך בהסכם השכירות</p> <p>תפ"מ 16709-07-21 ימימה יפת נ' נעם לינדנבאום, 12.12.2021, בית משפט השלום באשדוד, כב' השופט יהודה ליבליין</p>	
<p>שוכר שהפעיל במושכר אכסניה ללא רישיון עסק נדרש לפנות את המושכר, למרות שהסכם השכירות אינו מתייחס כלל לכך.</p> <p>בית המשפט קיבל את תביעת הפינוי וקבע כי משכיר רשאי לדרוש את פינוי המושכר בשל היעדר רישיון עסק גם אם אין התייחסות מפורשת לכך בהסכם השכירות. החוק קובע כי שוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם. שוכר יכול להשתמש במושכר לכל שימוש אחר, שלא נקבע במפורש, ובלבד שלא יגרום להכבדה על המשכיר יותר מאשר לפי המוסכם. במקרה זה, המשכירה אמנם ידעה כי השוכר עושה שימוש במושכר למטרת אכסניה, אך למרות שהסכם לא התייחס במפורש לחובתו של השוכר לפעול לפי רישיון עסק, לא ניתן לעלות על הדעת שהמשכירה נתנה את הסכמתה לכך, שהשוכר יעשה שימוש לא חוקי בנכס באופן שחושף אותה לאפשרות שיינקטו נגדה הליכים משפטיים ואף לשאת בחיוב כספי בגין כך. לכן, ככל שאין בידי השוכר רישיון עסק כדון ובהיעדר הסכמה לפיה האכסניה תפעל ללא רישיון עסק, עליו לפנות את המושכר.</p>	

Illegal use of the leased property enables eviction even if the lease agreement is silent on that matter

A lessee operated a hostel without a business license and was required to evict the leased property even though the lease agreement does not address this issue.

The Court accepted the eviction claim and held that a lessor may demand the eviction of the lessee due to the lack of a business license even if there is no explicit reference to this in the lease agreement. Israeli law states that a lessee may not use the leased property except as agreed. The lessee may use the leased property for any use which is not expressly stated, as long as it's not harming the leased property or the lessor more than agreed. Here, the lessor did know that the lessee was operating the property as a hostel, but although the lease agreement did not explicitly relate to the tenant's obligation to do so it is unthinkable that the lessor gave her consent for the tenant to use the property illegally, thus exposing her to legal action and subsequently bear a financial charge for doing so. Therefore, if the lessee does not have a lawful business license and with the absence of consent that the hostel will operate without a business license, the lessee must evict the leased property.

עדכוני מקרקעין

.4

Real Estate Law Updates

עלות תחזוקת מכפילי חניה שהוצאו מהרכוש המשותף היא על הדירות שאליהן הם הוצמדו

עשא (ת"א) 46262-05-21 דניאל וולפמן נ' שלמה חיים רוזנר, 01.12.2021, סע"ש 49697-12-20 סי - אליאנס בע"מ - שגיא יהלום, 16.02.2021, בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כבוד השופטת לימור ביבי

דיירים בבית משותף אשר קיבלו זכויות בחניות באמצעות מכפילי חניה דרשו שעלות תחזוקת המכפילים תחול על כלל דיירי הבניין.

בית המשפט דחה את הבקשה וקבע כי המכפילים אינם נכללים במסגרת הרכוש המשותף של דיירי הבית המשותף. בבתים משותפים קיימים שני סוגי שטחים בלבד, שטח שהוא דירה או חלק ממנה, או שטח משותף שהגדרתו שיוצאת בעיקרה וכוללת שטחים אשר נועדו לשמש את כל, או מרבית בעלי הדירות ושכלל בעלי הדירות ניתנה זכות או רשות לעשות בהם שימוש. ככל שנקבע ששטח או שירות מסוים הינם בגדר שטח משותף, עלויות או הוצאות תחזוקת והפעלת אותו שטח או שירות יחולו על כלל דיירי הבית המשותף וזאת אלא אם השטחים או השירותים הוצאו מגדר הרכוש המשותף באופן מפורש, בנספח, מפרט או מסמך נפרד מחוזה מכר הדירות. כאן, בעוד שרוב בעלי הדירות משתמשים במכפילים, המפרט שצורף להסכמי מכר הדירות הוציא במפורש את מכפילי החנייה מגדר הרכוש המשותף ועל כן עלות התחזוקה והתפעול של המכפילים אינה חלה על כלל דיירי הבית המשותף.

Cost of maintenance of parking multipliers that were removed from the common property is on the apartments to which they were attributed

Tenants in a condominium who have been granted parking rights by parking multipliers demanded that the maintenance costs of the multipliers will fall on all tenants.

The Court denied the motion and held that the multipliers are not part of the common property in the condominium. In condominiums there are only two types of areas, an area classified as an apartment or part of it and a common area which definition is residual and includes areas that are intended to be used by all, or most apartment owners, and all apartment owners have been given the right, or permission, or right of use. To the extent that a particular area or service is a common area, costs or maintenance expenses and operation of that area or service will apply to all occupants of the condominium, unless the areas or services are expressly excluded from the common property, in an appendix, spec sheet or document other than the apartment sale agreement. Here, while most occupants use multipliers, the specification attached to the apartments sale agreements explicitly excluded the parking multipliers from the common property and therefore the cost of maintenance and operation of the multipliers does not apply to all occupants of the condominium.

על ביטקוין, חברות פינטק והזכות הבסיסית לחשבון בנק / עו"ד שלי וילנר*

הפרקטיקה של פתיחת חשבון בנק הפכה לכל כך מובנת מאליה בעידן המודרני והגלובלי של היום, עד כדי כך שהזכות לפתוח ולנהל חשבון בנק נתפסת בעינינו כזכות בסיסית, זכות - יסוד כמעט... אך האם הבנק יכול לסרב לפתוח חשבון רק כי אינו מחבב את תחום העיסוק שלי?

החוק קובע¹, כי תאגיד בנקאי לא רשאי לסרב סירוב בלתי סביר לפתוח חשבון בנק עבור אדם או חברה המבקשים לעשות כן. עם זאת, אל מול איסור זה של הבנק לנהוג בשירותיות כלפי מי שמבקש את שירותיו, הרגולטור הטיל על הבנק חובות פיקוח מחמירות מכוח חוק איסור הלבנת הון², כאשר אם הבנק לא ממלא אחריהן ונעברת עבירה של הלבנת הון "בשטחו", הוא עלול להיחשב כשותף לאותה עבירה. חובה זו של הבנק היא חובה דו-שלבית, כאשר בשלב הראשון הבנק נדרש לבצע זיהוי של הלקוח (KYC) בבואו של הבנק לפתוח חשבון בנק ליחיד או לחברה לצורך הערכת רמת הסיכון הנגזרת, ובשלב השני מוקצים משאבים למעקב שוטף אחר הלקוח ופעילותו בהתאם למדרוג הסיכון שלו, באופן שככל שהסיכון הכרוך בלקוח הינו גבוה יותר, כך יוקצו לשם בחינת ובקרת פעילותו משאבים גדולים יותר.³

בשנים האחרונות נראה, כי ניגודיות זו בין האיסור על סירוב הבנק לתת שירותים לבין חובת הפיקוח המוטלת עליו ויכולתו לקבוע את רמת הסיכון הנגזרת מכל לקוח, הפכה לכלי עזר בידי הבנקים לצורך סירוב לפתוח חשבונות בנק לחברות שהבנקים "לא אוהבים את תחום העיסוק שלהם". סוג אחד של חברות כאלו הינן חברות במטבעות קריפטוגרפיים (כשהמוכר ביותר הלוא הוא הביטקוין).

כך, למשל, במקרה שנדון בתל אביב במרץ, 2019⁴ סירב בנק להמשיך לנהל חשבון בנק של חברה העוסקת בכריית מטבעות קריפטוגרפיים בטענה, כי הדבר נוגד את מדיניות הבנק באופן המקים לו זכות סירוב סביר למתן השירות.⁵ בית המשפט קבע, כי על מדיניות הבנק להיות דינמית ולשקף התפתחויות הזמן ולא ניתן לקבל מדיניות של בנק אשר מתנגדת מראש ובאופן גורף לסוג מסוים של לקוחות העוסקים בפעילות מסוימת. סוג נוסף של חברות לגביהן נראה, כי הבנקים מעדיפים להימנע מלתת שירות הן חברות הפינטק, קרי חברות העושות שימוש בטכנולוגיה לצורך אספקת מוצרים ושירותים פיננסיים⁶, ואשר מעצם טיבן וטבען לעתים מתחרות בבנקים, למרות שהן כפופות לאותו חוק איסור הלבנת הון ולכן אין כל סיבה לבנק לסרב לפתיחת חשבון עבורן.

הלכה למעשה, בנקים מנצלים לעתים את כוחם ומסרבים לפתוח חשבונות בנק לחברות פינטק תוך מתן פרשנות מרחיבה למונח "סירוב סביר", לרבות בשל נימוקים מעורפלים כגון "חוסר היגיון כלכלי בניהול חשבון".⁷ כך, למשל, במקרה שנדון בבית המשפט המחוזי בתל אביב בנובמבר, 2021⁸, ניסה בנק לאומי לסגור חשבון של חברת פינטק בטענה, כי המודל העסקי שלה מנוגד למדיניות הבנק. בית המשפט קבע, כי לא סביר לאפשר לבנק חופש פעולה בלתי מוגבל תוך היתלות בנימוקים של הלבנת הון, וכי ניגוד העניינים האינהרנטי בו מצוי הבנק אל מול חברות פינטק מחייב קביעת רף גבוה במיוחד של "סירוב סביר" כשמדובר בחברות פינטק.

לסיכום, במקרה של סירוב לפתיחת חשבון, לעתים יש מקום להתעקש הואיל וזכות הבנק לסרב לפתוח חשבון אינה בלתי מוגבלת. מכיוון שסירוב לפתיחת חשבון יכול לגרום נזק אדיר לעסק, חשוב מאוד להיות מלווה בעורך דין בעל ניסיון בתחום המסחרי, ההגבלים העסקיים והלבנת ההון, שיסייע לחברה מול הבנק, לרבות בהכנת כל המסמכים באופן נכון מלכתחילה על מנת למנוע מהבנק לנצל חוסר במידע כדי לסרב לפתוח חשבון.

* עו"ד שלי וילנר הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנר בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: afiklaw@afiklaw.com.

¹ סעיף 2(א) לחוק הבנקאות (שירות לקוח), תשמ"א-1981

² חוק איסור הלבנת הון, תשי"ס-2000

³ רע"א 6582/15 עמותת אינטאר לפיתוח וצמיחה כלכלית נ' בנק הדואר, חברת דואר ישראל בע"מ (01.11.2015), בית המשפט העליון, כב' השופט נעם סולברג; ת"א (תל אביב-יפו) 17-04-2019 טויה און לייב בע"מ נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ (06.12.2018), בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת לימור ביבי

⁴ ת"א (תל אביב-יפו) 18-04-14643-04 ישראמינירס בע"מ נ' בנק אגוד הרצליה סניף איזור התעשייה 13079 (17.03.2019), בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת לימור ביבי

⁵ סעיף 2(ד) לחוק הבנקאות (שירות לקוח), תשמ"א-1981

⁶ דוח הצוות הבין משרדי לבחינת הקמתה של סביבת ניסוי לחברות טכנולוגיה פיננסיות (ינואר 2019)

⁷ חברות הפינטק וקשיים בפעילותן מול המערכות הבנקאיות - טיוטה לחערות הציבור (פורסם ביום 22.09.2020)

⁸ ה"פ 32389-02-17 קלרשפיט (ישראל) בע"מ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ (17.11.2021), בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת אסתר נחילאלי חיאט

On Bitcoin, fintech companies and the basic right to a bank account /Shelly Wilner, Adv.:

The practice of opening a bank account has become so obvious in these modern and global era that we perceive the right to open and manage a bank account as a basic right, almost a constitutional right... But may the bank refuse to open an account only because it does not like my field of practice?

Israeli law stipulates that a banking corporation may not unreasonably refuse to open a bank account for a person or a company seeking to do so. However, in contrast to the prohibition of the bank to act arbitrarily towards those who seek its services, the regulator imposed on banks strict supervision obligations under the Prohibition on Money Laundering Law, lack of compliance with by the bank and when a money laundering offense is committed "in its territory", the bank may be deemed an accomplice. This obligation comprise two-stages, where in the first stage the bank is required to identify the customer (KYC) for the purpose of assessing the derivative risk level when opening an account for either an individual or company, and in the second stage resources are allocated for ongoing monitoring of the customer and its activity, based on its risk assessment. The higher the risk, the greater resources are to be allocated to for reviewing and controlling the customer's activity.

In recent years, it seems that this contrast between the restriction on the bank's refusal to provide services and its obligation to supervise and its prerogative to determine the risk level of the customer, has become a "tool" for banks to refuse opening accounts for companies that the bank "does not like their field of practice." One type of such companies is such that engage in cryptocurrencies (of which the most famous is the Bitcoin).

Thus, for example, in a case decided by the Tel Aviv District Court in March 2019, a bank refused to continue managing an account for a company engaged with cryptocurrency mining on the grounds that its activity is contrary to the bank's policy in a manner that establishes a reasonable right to refuse to provide the service. The Court held that the bank's policy must be dynamic and reflect the developments of the era and a bank policy which overwhelmingly and *ex-ante* denies a certain type of customers who engage in a certain type of activity is unacceptable. Another type of companies for which it seems that banks prefer to refrain from providing services are fintech companies, i.e., companies that use technology to provide financial products and services and which by their nature may sometimes compete with banks, even though they are subject to the same anti-money laundering regulations and thus there is no real reason that the bank will refuse to open an account for such.

In practice, banks sometimes exploit their power and refuse to open accounts for fintech companies while giving a broad interpretation to the term "reasonable refusal", including due to vague contentions such as "economic irrationality". For example, in a case decided by the Tel Aviv District Court in November 2021, Leumi Bank tried to shut down an account of a fintech company, contending that its business model is contrary to the bank's policy. The Court held that it is unlikely to allow the bank unlimited freedom on grounds of anti-money laundering and that the bank's inherent conflict of interest vis-à-vis fintech companies requires a particularly high threshold of "reasonable refusal" when it comes to such companies.

In conclusion, in case of a refusal to open an account there is sometimes room to insist because the bank's right to refuse to open an account is not unlimited. Further, because such refusal may cause great damage to the business, it is very important to be accompanied by a lawyer with experience in commercial, antitrust and money laundering fields, who will assist the company vis-à-vis the bank, including duly preparing all documents in the first place, to prevent the bank from taking advantage of lack of data as a reason for refusal.

Shelly Wilner, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv University. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com